



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 13. 9. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 244

Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-98
für das Gelände zwischen Stephanstraße,
Borstellstraße und Bundesstraße 101
im Bezirk Steglitz

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-98
für das Gelände zwischen Stephanstraße,
Borstellstraße und Bundesstraße 101
im Bezirk Steglitz.

Vom 3. September 1963.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-98 vom 26. April 1961 mit Deckblatt vom 5. Juli 1963 für das Gelände zwischen Stephanstraße, Borstellstraße und Bundesstraße 101 im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung; beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe IV/3.

Die geplante Bundesstraße 101, die den Baublock zwischen Borstellstraße, Benzmannstraße und Stephanstraße in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, begrenzt den Geltungsbereich auf der Ostseite und erfordert für eine Reihe von Grundstücken Grenzveränderungen.

Wiederaufbauabsichten für Grundstücke im Geltungsbereich gaben Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes; für diese Bauvorhaben waren Straßen- und Baufluchtlinien, die der neuen städtebaulichen Planung entgegenstanden, aufzuheben und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 101 für den Planbereich festzusetzen.

II. Inhalt des Planes

Eine städtebauliche Neuplanung in diesem Gebiet war notwendig, da die Vorkriegsbauten auf den hier betroffenen Grundstücken größtenteils zerstört sind und die Trasse der Bundesstraße einschneidende Grenzveränderungen verursacht, die eine Bodenordnung erfordern. Von den Vorkriegsbauten ist lediglich ein 4geschossiges Wohnhaus auf dem Grundstück Stephanstraße 25 erhalten geblieben. Weitere 1geschossige Bauten für gewerbliche Nutzung befinden sich im Blockinneren.

Der Bebauungsplan setzt in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung Einzelbaukörper für Wohnbauten durch Baugrenzen und Geschosshöhen fest, und zwar längs der geplanten Bundesstraße 101 drei Gebäude mit 6 Geschossen, im übrigen 4geschossige Baukörper. Die Wohnhäuser an der Stephanstraße sind einschließlich des 6geschossigen Gebäudes bereits erstellt worden. Auf das altbebaute Grundstück Stephanstraße 25 wirken sich die festgesetzten Baugrenzen nicht unmittelbar aus; sie sind jedoch für eine Neubebauung rechtsverbindlich.

Die Grundstücke Borstellstraße 25 Ecke Benzmannstraße 20 und Borstellstraße 27, die einer Eigentümergemeinschaft gehören, sollen in Kürze bebaut werden. Ein Bauantrag für das 6geschossige Gebäude liegt bereits vor.

Soweit Grundstücke von der Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 101 durchschnitten werden, bleibt die Baulandqualität für die außerhalb des Straßenlandes gelegenen Teilflächen erhalten. Sie werden — teilweise im Austausch — den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen.

Das bestehende Straßennetz südlich des Steglitzer Damms soll keine Einmündungen in die Bundesstraße 101 erhalten. Aus diesem Grunde wird die Benzmannstraße in die Borstellstraße abgelenkt und die Stephanstraße durch einen Wendepunkt abgefangen, für den ein 10 m tiefer Streifen des Grundstückes Stephanstraße 24 als Straßenland benötigt wird. Der östlich der Bundesstraße 101 gelegene Teil der Stephanstraße soll mit dem westlich gelegenen Teil der Stephanstraße durch einen Fußgänger-tunnel verbunden werden.

Der Teil der Benzmannstraße zwischen Bundesstraße 101 und Borstellstraße wird aufgehoben und in den Gemeinschaftsstellplatz einbezogen, der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches für die Grundstücke Borstellstraße 25/27 Ecke Benzmannstraße 20 und Benzmannstraße 22 festgesetzt ist und die verbleibende Restfläche des Grundstückes Borstellstraße 23 einschließt.

Der Flächenverlust an dem Grundstück Benzmannstraße 22, der sich aus der auf das Straßenland der Bundesstraße 101 entfallenden Teilfläche ergibt, wird durch die Einbeziehung der im Eigentum Berlins stehenden rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Benzmannstraße 24/28 in das Grundstück Benzmannstraße 22 bei weitem ausgeglichen. Zu diesem Flächenaustausch hat sich der Eigentümer des Grundstückes Benzmannstraße 22 bereiterklärt.

Der aufzuhebende Teil der Benzmannstraße soll mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger belastet werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenze festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 17. Mai 1961 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. April 1962 bis 3. Mai 1962 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist hat Herr Rudolf Schönfisch als Eigentümer des Grundstücks Benzmannstraße 22 mit Schreiben vom 25. April 1962 Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Nach seinen Ausführungen habe er auf Anraten des Amtes für Stadtplanung des Bezirks Steglitz im Jahre 1949/1950 das Grundstück Benzmannstraße 22 zum Zwecke der gewerblichen Nutzung gekauft und mit Erlaubnis der zuständigen Behörde seine Schlosserwerkstätten neu erstellt; er habe sich in diesem Zusammenhang damals schon bereiterklärt, den für die Bundesstraße 101 benötigten Teil seines Grundstücks an Berlin aufzulassen und die Restflächen der Grundstücke Benzmannstraße 24/28 im Tausch zu erwerben; an diese Zusage halte er sich auch heute noch gebunden.

Herr Schönfisch führt weiter aus, daß zu seinem Grundstück nach den bodenordnenden Maßnahmen keine Zugangsmöglichkeit vorhanden sei. Er regt an, den Bebauungsplan so zu ändern, daß er seinen Wünschen gerecht werde.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Nach der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 - Bauzonenplan - als rechtsverbindliche Grundlage für die bauliche Nutzung von Grundstücken im Jahre 1949/50 gehörte das Grundstück Benzmannstraße 22 zum geschützten Gebiet mit der Bauklasse IV a. Unter diesem Gesichtspunkt war in den Jahren 1949/50 eine gewerbliche Nutzung des von Herrn Schönfisch erworbenen Grundstücks nicht zu versagen.

Die Entwicklung der folgenden Jahre und der Aufbauwille der anliegenden Eigentümer, die im Krieg zerstörten Gebäude durch neue Wohnbauten zu ersetzen, geben heute nach dem Wiederaufbau dem Gelände den ausgeprägten

Charakter eines Wohngebietes. Im übrigen folgt der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der vorbereitenden Bauleitplanung, nach der das Grundstück Benzmannstraße 22 als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3, ausgewiesen ist.

Auf Grund dieser Tatsache ist es im Interesse der Allgemeinheit und der beteiligten Grundstückseigentümer nicht möglich, für alle Zukunft innerhalb des neuerstellten Wohnblocks gewerblich zu nutzende Flächen festzusetzen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks Benzmannstraße 22.

Eine etwa 25 m² große Dreiecksfläche des Grundstücks Borstellstraße 25/27 Ecke Benzmannstraße 20 wird zunächst von Berlin übernommen und soll später an den Eigentümer des Grundstücks Benzmannstraße 22 abgetreten werden.

Dadurch ist nach dem Ausbau der Bundesstraße 101 der Anschluß des Grundstückes Benzmannstraße 22 an eine öffentliche Straße über den Gemeinschaftsstellplatz gewährleistet. Näheres ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten daher nur zum Teil berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Das Bezirksamt Steglitz - Amt für Tiefbau - hat die voraussichtlichen Straßenbaukosten im Bereich des Bebauungsplanes auf 130 000 DM geschätzt. Hinzu kommen rd. 14 800 DM Grunderwerbskosten. In diesem Ansatz sind die Kosten für den Ausbau der Bundesstraße 101 und des Fußgängertunnels nicht enthalten.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 10. September 1963

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen